

Notitie

Aan Gemeente Zuidplas
Van Joost Rings
Betreft Bestemmingsplan Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen; toets hinder door geur, gevaar en stof
Kenmerk D-2023-00084944
Datum 06-09-2023

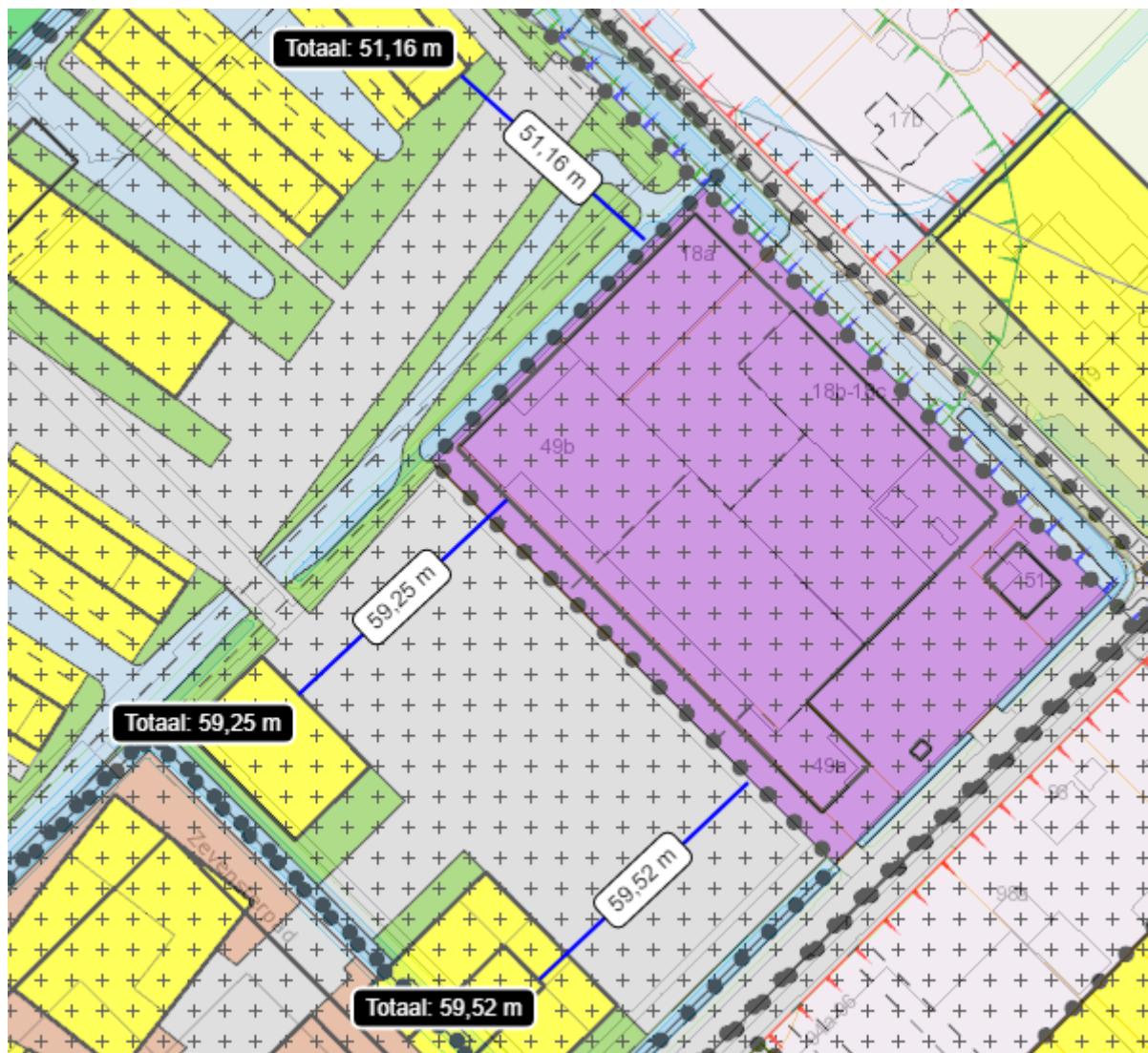
Inleiding

De gemeente Zuidplas wil woningbouw ontwikkelen op de locatie van het sportpark Van 't Verlaat in Zevenhuizen. Naast het plangebied (aan de oostzijde, zie figuur 2) ligt een bedrijvenlocatie waar een aantal bedrijven zich kunnen vestigen binnen een beperkt oppervlak met een beperkte bedrijfsbestemming.



Figuur 1: plangebied vastgesteld bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan maakt woningen mogelijk op ten minste 50 meter vanaf de grens van de bedrijfsbestemmingen.



Figuur 2: Feitelijke afstand tussen geprojecteerde woningen uit het bestemmingsplan(geel) en bedrijfsbestemmingen (paars)

De ODMH heeft onderzocht of de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de bedrijfsbestemmingen voldoende is.

Onderzoek

Op basis van de systematiek van de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' gelden voor de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur richtafstanden tussen milieugevoelige functies (zoals woningen) en milieubelastende functies (zoals bedrijven). Wanneer de feitelijke afstand groter is dan de richtafstand, dan kan in het algemeen worden gesteld dat derden niet worden belemmerd en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de bedrijvenlocatie geldt een algemene bedrijvenbestemming tot maximaal categorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in een rustig woongebied.

Een deel van de bedrijvenbestemming heeft een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 281.1, uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze bedrijfsactiviteit met SBI-code 281.1 betreft een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw. Bij deze SBI-code is de richtafstand voor geluid 100 meter, de richtafstand voor geur, gevaar en stof is 30 meter.

Ondanks dat de constructiewerkplaats een hogere milieucategorie heeft dan de overige bedrijfsbestemming, zijn de richtafstanden voor geur, gevaar en stof kleiner. Voor de gehele bedrijfsbestemming wordt worst-case een richtafstand van 50 meter aangehouden.

Voor geluid is separaat een geluidsonderzoek opgesteld en valt buiten deze notitie.

Stof

Dit hinderaspect speelt een rol wanneer bedrijven grote hoeveelheden stuifgevoelige bulkgoederen buiten opslaan en verwerken (zoals beton- en gipsfabrieken). Deze activiteiten kunnen gelet op de toegestane lage milieucategorieën, de beperkte ruimte en grotendeels bestaande bebouwing op deze locatie niet plaatsvinden. Mogelijke kleine stofhinder-veroorzakende activiteiten, die volgens het bestemmingsplan wel toegestaan zijn, zoals houtbewerking (houtmotafzuiging) en afzuiging bij luchtbehandelingsinstallaties, worden door de voorschriften uit het Activiteitenbesluit voldoende voorkomen. De activiteiten van de bestaande bedrijven veroorzaken geen stofhinder op 50 meter afstand of meer. Het hinderaspect stof vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

Gevaar

Dit hinderaspect kan voorkomen bij de opslag en het verwerken van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. In het bestaande bestemmingsplan zijn Bevi-bedrijven (bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen) uitgesloten. De opslag van kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen, zoals brandstoffen of gassen, is wel mogelijk voor zover deze activiteiten niet onder Bevi vallen en dus externe afstandsnormen niet van toepassing zijn. Voorbeelden zijn de opslag van huisbrandolie in tanks of emballage en (brandbare) gassen, zoals propaan in tanks of gasflessen. Bij de bestaande bedrijven (en eventueel toekomstige bedrijven) worden geen grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen die mogelijk gevaar opleveren op 50 meter afstand of meer. Ook het hinderaspect gevaar vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

Geur

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Dorp' worden alle activiteiten vermeld die op basis van categorie (3.1) direct zijn toegestaan op de betreffende bedrijfslocatie. Een aantal activiteiten uit die lijst kunnen geurhinder veroorzaken. Te denken valt aan spuitrijen (motorvoertuigen, hout en in de utiliteitsbouw), drukkerijen en voedingsmiddelenindustrie (bedrijfsmatig bereiden van voedsel, vishandel en conservenfabrieken). Op dit moment zijn deze activiteiten niet aanwezig op het bedrijventerrein. Wanneer bedrijven de hiervoor genoemde activiteiten willen uitvoeren, zullen ze rekening moeten houden dat hinderlijke geur in de regel niet waarneembaar mag zijn bij de geprojecteerde woningen in het bestemmingsplan en andere omliggende woningen. Het Activiteitenbesluit biedt middelen dat bedrijven zich daar aan houden.

Op basis van de systematiek van Bedrijven en milieuzonering is afstand houden (zonering) de enige zekere oplossing om geurhinder te voorkomen. Zonder het kunnen houden aan deze afstand, is het mogelijk dat de bovengenoemde geurrelevante bedrijven zich niet meer kunnen vestigen op de betreffende bedrijfsbestemmingen.

Goede ruimtelijke ordening

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing zal in dit voorliggend geval de volgende vragen moeten worden beantwoord:

- 1 Worden derden niet onevenredig belemmerd?
 - 2 Is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
-
1. De bedrijven die nu gevestigd zijn op de betreffende bedrijfslocatie hebben geen invloed op de hinderaspecten geur, stof en veiligheid bij de geprojecteerde woningen. Voor een nieuw te vestigen bedrijf geldt dat de activiteiten vallen binnen de planologische mogelijkheden. Hierdoor is de minimale afstand van 50 meter tussen woningen en bedrijven voldoende. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan blijven de planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemmingen gelijk.
 2. Door de minimale afstand van 50 meter tussen de geprojecteerde woningen en de bedrijfsbestemmingen en de maximale bedrijfsbestemming categorie 3.1 is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat planologisch geborgd. Wanneer daar aanleiding voor is, kan via het Activiteitenbesluit handhavend worden opgetreden en/of kan een bedrijf nadere maatwerkvoorschriften worden opgelegd.

Conclusie

In het bestemmingsplan wordt de richtafstand van 50 meter tussen bedrijfsbestemmingen en geprojecteerde woningen aangehouden. Voor wat betreft de hinderaspecten stof, gevaar en geur is er derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het hinderaspect geluid is separaat een geluidsonderzoek opgesteld en valt buiten deze notitie.